

Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 1 (Bergvlietse Bossen)

Vastgesteld

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1 : 1 000

Datum: 23 februari 2016

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPHz1BG2013-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Introductie	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Leeswijzer	9
2. Juridische toelichting	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Bestemmingsregeling	11
2.3 Wijze van toetsen	12
3. Economische uitvoerbaarheid	13
4. Procedure	14
4.1 Voorontwerp	14
4.2 Ontwerp	15
4.3 Herbegrenzing Verordening ruimte	16
4.4 Vaststelling	16

Bijlage	1. Ruimtelijke Onderbouwing
	2. Reactie provincie herbegrenzing
	3. Anterieure overeenkomst, incl. bankgarantie

1. Introductie

1.1 Inleiding

Huidige situatie

Aan de Salesdreef te Oosterhout is Golfbaan Landgoed Bergvliet gevestigd. Onderdeel van dit landgoed is de voormalige camping “Bergvlietse Bossen” (Ter Aalst 11 te Den Hout, zie onderstaande afbeelding). Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” maakt het mogelijk om op deze camping 240 chalets/ recreatieverblijven met ieder een bebouwd oppervlak van maximaal 90 m² en een centrale voorziening met een bebouwd oppervlak van maximaal 300 m² te realiseren.

Ontwikkeling

Om blijvend te kunnen concurreren in de markt is Golfbaan Landgoed Bergvliet voornemens om het aanbod te verbreden met een 80-tal recreatiewoningen in het gebied Bergvlietse Bossen, en een hotel met 60 kamers en verschillende sauna- en wellnessfaciliteiten op het zogenaamde “Poortperceel” (zie afbeelding hieronder).



Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt via dit bestemmingsplan een deel van de thans aanwezige (planologische) bouwrechten die rusten op het gebied Bergvlietse Bossen, verplaatst naar het Poortperceel. Hiertoe wordt de bestemming van het Poortperceel deels omgezet van de bestemming natuur in de bestemming recreatie met daarbij het recht om een hotel met sauna en wellnessfaciliteiten te bouwen van maximaal 6.000 m². In ruil hiervoor zullen de rechten van Bergvlietse Bossen afnemen van 240 recreatieverblijven, naar 80 recreatieverblijven. Bij een (in het huidige bestemmingsplan toegestane) bebouwd oppervlak van 90 m² per recreatieverblijf,

betekent dit ter plaatse van Bergvlietse Bossen een afname van 14.400 m² aan bouwrechten. De rechten van de centrale voorziening van 300 m² ter plaatse van Bergvlietse Bossen blijven wel gehandhaafd. De gehele ontwikkeling bezien, ontstaat er een netto afname van 8.400 m² aan bouwrechten. Daarnaast zal het oppervlak aan gronden met de bestemming recreatie, ten opzichte van de huidige vigerende planologische rechten, met 17.461 m² afnemen.

Ook zal worden geïnvesteerd in natuurontwikkeling. Hiertoe zal het noordelijk deel van het recreatieterrein Bergvlietse Bossen, welke thans een recreatieve bestemming heeft, worden omgezet in de bestemming natuur en een op die bestemming gerichte inrichting en beheer krijgen. Door het als zodanig bestemmen, inrichten en beheren van dit gebied, zullen twee los van elkaar liggende natuurgebiedjes met elkaar worden verbonden. Daarnaast zullen aangrenzende gronden, die thans zijn bestemd als agrarisch of sport eveneens de bestemming natuur en een op die bestemming gerichte inrichting en beheer krijgen. In totaal zal hiermee een netto toename plaats vinden van 28.462 m² aan gronden met de bestemming natuur. Daarnaast zullen de aanwezige ecologische waarden op de gronden waar thans een bestemming natuur rust en deze bestemming behouden blijft, middels planmatig beheer worden verhoogd.

Herbegrenzing Verordening ruimte 2014

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal er een herbegrenzing moeten plaats vinden van de structuren uit de Verordening ruimte, waaronder de ecologische hoofdstructuur (EHS). Hiervoor zal de procedure zoals omschreven in de Verordening ruimte worden gevolgd. Hiertoe moet andere het onderhavige bestemmingsplan op de verbeelding aangeven waar de EHS wijzigt in gemengd landelijk gebied en vice versa. Voor meer achtergrondinformatie hierover en toetsing aan de aanvullende provinciale voorwaarden wordt verwezen naar de van deze toelichting onderdeel uitmakende ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1).

Plangebied

Het plangebied omvat in eerste instantie het deelgebied "Bergvlietse Bossen", het zogenaamde "Poortperceel" en de omliggende gronden (met de bestemming sport of natuur) die in het kader van de natuurontwikkeling een natuurbestemming krijgen.

Om de ontsluiting juridisch-planologisch goed te regelen is er voorzien in een bestemming verkeersdoeleinden. Deze bestemming staat ten dienste van de ontsluiting van Bergvlietse Bossen over de Salesdreef (en niet meer het Koestraatje, waarmee deze wordt ontlast). Deze ontsluiting (en daarmee de bestemming verkeersdoeleinden) loopt dwars door een ander recreatieterrein. Doordat de bestemming verkeersdoeleinden dwars door het bestemmingsvlak van dit recreatieterrein heen loopt, wordt deze onbedoeld in 2 bestemmingsvlakken opgeknipt. Dit moet via de onderhavige herziening worden voorkomen door het toevoegen van een koppelteken (aanduiding "relatie"). Dit heeft tot gevolg dat dit gehele bestemmingsvlak van dit recreatieterrein binnen de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan moet komen te liggen.

1.2 Leeswijzer

Zoals hiervoor is aangegeven is de ontwikkeling nader onderbouwd in een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage 1 integraal onderdeel uitmaakt van deze toelichting. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten aan bod, die noodzakelijk zijn om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Aspecten als juridische regeling en de procedure zullen wel in deze toelichting worden behandeld.

2. Juridische toelichting

2.1 Algemeen

Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Dit bestemmingsplan bevat ook dubbelbestemmingen. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

2.2 Bestemmingsregeling

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

2.3 Wijze van toetsen

Onevenredige aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Voorbeeld

Het kappen van 20 bomen zal binnen een landschappelijk waardevol gebied waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

Afweging van belangen

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevings-vergunning voor een werk of werkzaamheid kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van ‘noodzakelijkheid’ gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting /- verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwvlak zelf nog voldoende ruimte aanwezig is om de activiteiten te ontwikkelen.

3. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten (zie bijlage 3). Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten, alsmede eventuele planschade, worden gedekt door deze anterieure overeenkomst. De markttechnische haalbaarheid is nader onderbouwd in de van dit bestemmingsplan onderdeel uitmakende ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1).

4. Procedure

4.1 Voorontwerp

De onderhavige ontwikkeling heeft als onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)”, in het kader van de inspraak, met ingang van 6 juni 2013 gedurende 4 weken voor eenieder ter inzage gelegen op het stadhuis. Tevens was het plan via de gemeentelijke website digitaal raadpleegbaar. Daarnaast is het plan toegezonden aan diverse vooroverleginstanties. Dit alles heeft geleid tot 1 vooroverlegreactie en 3 inspraakreacties.

Bij besluit van 16 december 2013 heeft het college, als onderdeel van de ontwerpprocedure van het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” ten aanzien van ieder van deze inspraakreacties een standpunt ingenomen. Kort samengevat was het gemeentelijk standpunt dat de ontwikkeling nog nader zal worden uitgewerkt en op een later moment, via een eigen planherziening op het toen geldende bestemmingsplan “Buitengebied” in procedure zal worden gebracht.

Hieronder wordt inhoudelijk gereageerd op de terzake van de voorliggende ontwikkeling ingediende vooroverleg- en inspraakreacties.

Nr.	Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
1	<u>Provincie Noord-Brabant, Directie ROH</u> De voorgestelde herontwikkeling van kampeerterrein Bergvlietse Bossen aan de Salesdreef vindt plaats in de EHS. Hiervoor is een wijziging van de begrenzing van de EHS, zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014, benodigd. Verzocht wordt om hierover nader overleg te voeren.	Om te voldoen aan de inspraakreactie van de Provincie Noord-Brabant, Directie ROH is er op 8 november 2013 overleg geweest met de provincie. De resultaten van dat overleg zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.
2	<u>Leefbaarheidswerkgroep Den Hout</u> Verzocht wordt de nieuwe ontwikkeling voor de percelen van Bergvlietse Bossen aan de Salesdreef (o.m. wellnesshotel van 6000 m ²) in deze omvang en vorm niet verder mee te nemen bij deze bestemmingsplanprocedure. Deze ontwikkeling heeft een enorm ruimtebeslag met een grootschalige bebouwing en dus een enorme impact op de thans voor extensieve recreatie gebruikte omgeving. Om deze reden wordt nader onderzoek gewenst geacht om te komen tot een gedegen onderbouwing en goede inpassing van een dergelijk omvangrijk complex in een natuurgebied.	In de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage aan deze toelichting is gevoegd, is voorzien in de gevraagde nadere onderzoeken en gedegen onderbouwing van de ontwikkeling én een goede inpassing daarvan.

3	<u>M. Pheninckx, namens de Gebroeders Pheninckx</u> Verzocht wordt de regeling voor het beoogde hotel op het poortperceel aan te passen (hogere bouwhoogte tot 12 meter is gewenst). Voorts worden diverse opmerkingen gemaakt inzake het recreatieterrein aan Ter Aalst 11 en de begrenzing van de bestemmingen recreatie en natuur aan de noordzijde van Bergvlietse Bossen.	Het deel van de inspraakreactie wat betrekking heeft op de bouwhoogte van 12 meter op het poortperceel is inmiddels vervallen (kenbaar gemaakt in een overleg op 16 december 2013). De overige onderdelen van de inspraakreactie zijn verwerkt.
4	<u>Rassers Advocaten, namens dhr. Schot</u> Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet o.m. in twee nieuwe ontwikkelingen (wellness / hotel, kleinschalige kampeerterrein). Voorts mogen diverse chalets worden gebouwd. Van deze ontwikkelingen zal veel overlast worden ondervonden, nu de ontsluiting van de percelen, waar die ontwikkelingen plaats gaan vinden, enkel via de weg Teraalst zal kunnen plaats vinden.	De ontsluiting zal geheel plaatsvinden via de Salesdreef (en niet Teraalst en/of Koestraatje).

4.2 Ontwerp

Met ingang van 13 februari 2015 is de onderhavige ontwikkeling via een planherziening op het bestemmingsplan “Buitengebied” (die op dat moment integraal werd herzien via het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)”) verder in procedure gebracht. Met ingang van die datum heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied herziening 6, Bergvlietse Bossen” voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Ook is het plan via de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De instanties die ook in het vooroverleg zijn betrokken bij dit bestemmingsplan, zijn in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Ook voor deze instanties bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 12 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen zijn in een Reactienota zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Deze reactienota maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Herbegrenzing Verordening ruimte

In verband met de herbegrenzing van de Verordening ruimte 2014 is na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een gemotiveerd verzoek tot herbegrenzing van de Verordening ruimte uitgegaan richting Gedeputeerde Staten. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen, het aan de raad voor te leggen concept van de Reactienota zienswijzen en de aangegane overeenkomst (die voorziet in een door de provincie geëiste nadere juridische borging van een aantal zaken) waren aan dit verzoek bijgevoegd.

Op 15 december 2015 hebben Gedeputeerde Staten besloten akkoord te gaan met de herbegrenzing (zie bijlage 2). Hiertoe overwegen Gedeputeerde Staten dat het plan per saldo leidt tot een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de EHS, en dat de uitvoering van de natuurcompenserende maatregelen voldoende is geborgd in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst (zie bijlage 3). Daarnaast constateren zij dat in het toegezonden concept van de Reactienota zienswijzen, de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, onder andere voor zover deze betrekking hebben op de (herbegrenzing van de) EHS, uitvoerig en zorgvuldig zijn beantwoord en geen reden zijn om het verzoek tot herbegrenzing af te wijzen.

4.4 Vaststelling

De reactie van Gedeputeerde Staten op het verzoek tot herbegrenzing en de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn door de raad bij zijn besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan betrokken. Voor meer inzage in de ingediende zienswijze en de reactie daarop van de raad, wordt verwezen naar de bij het raadsbesluit behorende reactienota.

Inmiddels is het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" per 11 oktober 2014 rechtskrachtig geworden. Nu deze planherziening betrekking heeft op gronden welke onder dit bestemmingsplan vallen, is bij vaststelling van het bestemmingsplan de naam van de onderhavige herziening gewijzigd in "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 1 (Bergvlietse Bossen)".